



P U T U S A N
Nomor 694 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HADI FERDIANSYAH, bertempat tinggal di Jalan Delima V/25, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

L a w a n

PT. CIPTA MAJU PROPERTY, berkedudukan di Gedung Tranka, jalan Raya Pasar Minggu, Nomor 17, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arief Nugroho, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "SIP Law Firm" berkantor di Nomor 7 Building, Jalan Buncit Raya, Nomor 7, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan yang berkedudukan di Jakarta;
2. Bahwa Penggugat selaku Pihak Pertama/pemberi pekerjaan dan Tergugat selaku Pihak Kedua/pelaksana pekerjaan telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan pada tanggal 7 Maret 2012 (selanjutnya disebut "SPPP")

Halaman 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada proyek pembangunan perumahan di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok untuk pembangunan 9 (sembilan) Unit Rumah pada Blok A (4 unit), Blok B (4 unit), dan Blok C Ganjil (3 unit) Rumah type Anthurium (luasan masing-masing 82 m²) (selanjutnya disebut "Proyek"). (Bukti P-1);

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 SPPP, nilai kontrak untuk menyelesaikan Proyek adalah sebesar Rp1.869.125.256,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), sedangkan berdasar Pasal 6 ayat (1) SPPP masa penyelesaian pekerjaan pembangunan maksimal tanggal 3 September 2012 atau 180 (seratus delapan puluh) hari kalender;

Pasal 3 SPPP menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3

Untuk pekerjaan tersebut pada Pasal 1 maka berdasarkan kesepakatan dalam negosiasi harga telah ditetapkan harga total borongan ke sembilan kavling tersebut adalah sebesar Rp1.869.125.256,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), dengan perincian sesuai dengan lampiran kesepakatan harga borongan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Harga tersebut bersifat lumpsum *fixed priced* dan sudah termasuk material, alat bantu pekerjaan, *overhead*, keuntungan pemborong, PPH, tetapi tidak termasuk PPN 10 % ;
- (2) Harga tersebut tidak dapat berubah dan tidak ada eskalasi harga sampai proyek selesai, kecuali adanya perubahan lingkup pekerjaan diluar tersebut di atas dari permintaan Pihak Pertama atau adanya *force majeure* (keadaan memaksa) antara lain: huru-hara, gempa bumi, banjir ataupun perubahan moneter yang secara resmi dikeluarkan oleh Pemerintah;

Pasal 6 ayat (1) SPPP menyatakan sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) "Jangka waktu penyelesaian pelaksanaan pembangunan ditetapkan maksimum tanggal 3 September 2012 atau 180 (seratus delapan puluh) hari kalender. Jangka waktu pelaksanaan tersebut sudah termasuk hari libur yang ada"

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa adanya kesepakatan nilai kontrak dan masa penyelesaian pekerjaan atas objek berupa 9 (sembilan) unit rumah, maka SPPP tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, SPPP tersebut secara sah berlaku sebagai undang-undang dan mengikat kedua belah pihak;

Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

5. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 8 ayat (2) SPPP, Penggugat berhak untuk melakukan evaluasi dan memutuskan kontrak secara sepihak serta mengambil alih pekerjaan dari Tergugat apabila perkembangan pelaksanaan pekerjaan pembangunan tidak sesuai dengan tahapan yang ada dalam SPPP;

Pasal 8 ayat (2) SPPP menyatakan sebagai berikut:

Pasal 8

- (2). Jika dalam batas waktu tertentu Pihak Kedua tidak dapat mencapai progress Pekerjaan sesuai dengan yang seharusnya tercapai (dengan maksimum keterlambatan progress sebesar 10%), maka Pihak Pertama berhak mengevaluasi dan memutuskan kontrak secara sepihak serta mengambil alih pekerjaan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- 2.1. Keterlambatan progress 5% akan diberikan Surat Peringatan I;
- 2.2. Keterlambatan 7%, maka akan diterbitkan SP-II;
- 2.3. Keterlambatan progress 10% akan diterbitkan Surat Peringatan III dan kontrak akan dievaluasi lebih lanjut dan keputusan Pihak Pertama bersifat mutlak kepada Pihak Kedua atas dasar penilaian kinerja antara lain pemutusan kontrak perjanjian secara sepihak dan Pihak Pertama berhak melakukan Pengalihan kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menyelesaikan sampai 100% dan biaya penyelesaian akan dibebankan kepada Pihak Kedua;

6. Bahwa ternyata perkembangan pekerjaan pembangunan yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan tahapan dan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga mengacu Pasal 8 ayat (2) SPPP Penggugat berhak untuk memutus kontrak secara sepihak, mengambil alih, dan menunjuk pihak ketiga. Namun demikian,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat meminta kepada Penggugat agar diberi kesempatan menyelesaikan pekerjaan pembangunan;

7. Atas dasar permintaan Tergugat tersebut maka Tergugat dan Penggugat mengadakan pertemuan pada tanggal 28 Juli 2012 dengan hasil sebagai berikut:

a. Tergugat memberikan proposal yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Progres 1%/hari dg memperhitungkan kwanntity & kwalitas;
- Sanggup & bersedia u/di To apabila poin di atas tsb tak terealisasi karena sudah tidak ada lagi toleransi;
- Sanggup u/menanggung akibat poin b atas denda & pembebanan sesuai SP3 & kontrak”;

b. Adanya kesepakatan perubahan nilai kontrak dari semula senilai Rp1.869.125.256,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah) menjadi senilai Rp1.661.444.672,00 (satu milyar enam ratus enam puluh satu juta empat ratus empat puluh empat ribu enam ratus tujuh puluh dua rupiah);

c. Adanya surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2012 dari Tergugat yang pada pokoknya menyatakan kesanggupan Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaan proyek dengan meminta memperpanjang masa pekerjaan hingga 31 Oktober 2012 dengan menyanggupi progress pekerjaan minimal 1% per hari akan sesuai dengan time schedule yang telah Tergugat sampaikan dengan memperhatikan kualitas pekerjaan, di samping itu Tergugat bersedia diputus dan dioper alih pekerjaannya ke pihak lain, serta sanggup menanggung segala bentuk akibat perbuatannya sesuai yang diperjanjikan dalam SPPP;

(Bukti P-2 s.d. P-4);

8. Bahwa walaupun batas waktu penyelesaian pekerjaan telah diperpanjang, Tergugat ternyata tetap tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan SPPP dan surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2012, karena itu berarti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Pemutusan Kontrak Perjanjian Sah Secara Hukum.



9. Bahwa atas dasar *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat, maka mengacu pada Pasal 1267 KUHPerdara dan Pasal 8 ayat (2) SPPP Penggugat berhak dan telah melakukan pemutusan kontrak perjanjian dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- Penggugat mengirimkan surat peringatan pertama (SP 1) pada tanggal 23 Mei 2012;
- Penggugat mengirimkan surat peringatan kedua (SP 2) pada tanggal 20 Juni 2012;
- Penggugat mengirimkan surat peringatan ketiga (SP 3) pada tanggal 27 Juni 2012;
- Penggugat memutuskan kontrak perjanjian melalui surat pemutusan kontrak Nomor 665/CMP/XI/2012 tanggal 3 Oktober 2012;

Bahwa atas tahapan-tahapan sebagaimana diuraikan di atas, maka pemutusan kontrak perjanjian yang dilakukan Penggugat sah secara hukum.

(Bukti P-5 s.d. Bukti P-8);

Wanprestasi Tergugat Telah Mengakibatkan Kerugian Bagi Penggugat.

10. Bahwa *Wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat, secara nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga berdasar Pasal 1239 KUHPerdara, cukup beralasan apabila Penggugat meminta Tergugat untuk membayar kerugian dan biaya-biaya lain. Adapun kerugian yang diderita Penggugat akan diuraikan sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Berdasar Pasal 8 ayat (4) huruf d Tergugat wajib untuk membayar biaya administrasi kepada Penggugat;

Pasal 8

- (3) d Pembayaran termin dengan progress pekerjaan terakhir akan dikurangi biaya administrasi sebesar 15% dari nilai yang telah ditentukan sebagai akibat dari pemutusan kontrak yang menimbulkan kerugian waktu dan material bagi Pihak Pertama. Pengurangan biaya tersebut setelah dikurangi tagihan-tagihan antara lain Material SBO dan biaya pemakaian listrik”;



Mengacu pada Pasal 8 ayat (4) huruf d di atas, maka untuk menentukan besarnya biaya administrasi yang harus dibayar Tergugat, dilakukan perhitungan sebagai berikut:

15% X (Nilai Kontrak – Progress Pekerjaan terakhir):

15% X (Rp1.661.444.672,00 - Rp392.516.304,00)=
Rp190.339.255,00

Dengan demikian biaya administrasi yang wajib dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp190.339.255,00 (seratus sembilan puluh juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

- b. Bahwa berdasar Pasal 8 ayat (3) SPPP, Tergugat wajib membayar denda keterlambatan sebagai akibat tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati;

Pasal 8

(3)“Jika terjadi keterlambatan Pelaksanaan yakni melampaui Waktu Pelaksanaan yang telah ditetapkan pada Pasal – 6 SPPP ini maka atas keterlambatan ini Pihak kedua dapat dikenai sanksi berupa denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) dari Nilai Kontrak untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5% dari Nilai Kontrak”;

Mengacu pada Pasal 8 tersebut, maka denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

5 % X Nilai Kontrak:

5 % X Rp1.661.444.672,00= Rp.83.072.233,00

Dengan demikian, denda keterlambatan yang wajib Tergugat adalah sebesar Rp83.072.233,00 (delapan puluh tiga juta tujuh puluh dua ribu dua ratus tiga puluh tiga);_

- c. Atas dasar *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat, pekerjaan pembangunan rumah menjadi terganggu sehingga jadwal pembangunan rumah yang sedianya selesai pada tanggal 3 September 2012 tidak dapat terlaksana, yang mengakibatkan adanya 5 (lima) calon konsumen yang membatalkan pembelian unit rumah. Adapun konsumen-konsumen tersebut adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eko Ismono atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok B4 pada tanggal 1 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp294.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah);
- Rr. Priandha Ratih Maharanie, S.Sos atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok B2 pada tanggal 13 Juni 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp607.000.000,00 (enam ratus tujuh juta rupiah);
- Erna Fatimah Pamela atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A4 pada tanggal 29 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp492.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Rachma Endahwaty atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A2 pada tanggal 20 Juli 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp492.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Pahala Lumbantoruan atas satu unit rumah di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok Blok A3 pada tanggal 14 Agustus 2012, dengan nilai rumah sebesar Rp541.000.000,00 (lima ratus empat puluh satu juta rupiah);

Dengan demikian kerugian yang diderita Tergugat akibat pembatalan pembelian rumah oleh konsumen adalah sebagai berikut:

Total harga (5) unit rumah yang batal dibeli oleh konsumen adalah sebesar Rp2.426.000.000,00 (dua miliar empat ratus dua puluh enam juta rupiah);

Bahwa atas dasar perhitungan biaya administrasi sebesar Rp190.339.255,00 denda keterlambatan sebesar Rp83.072.233,00 serta kerugian akibat pembatalan pembelian rumah oleh konsumen sebesar Rp2.426.000.000,00 maka total kerugian materiil yang harus ditanggung Tergugat adalah sebesar Rp2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan



puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah;

Kerugian Immateriil:

Bahwa selain menderita kerugian materil sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat juga menderita kerugian immateriil berupa rusaknya reputasi/nama baik Penggugat, selain itu Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara *a quo*, selain itu kemajuan usaha Penggugat menjadi terhambat karena waktu, tenaga dan pikiran Penggugat menjadi tersita selama mengurus berbagai upaya hukum, sehingga Penggugat telah kehilangan banyak peluang bisnis yang seharusnya dapat diambil guna memajukan usaha Penggugat, yang apabila dinilai dengan uang kerugian immateriil tersebut nilainya dapat mencapai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

11. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan gugatan *a quo*, serta demi menghindari adanya upaya-upaya Tergugat untuk mengalihkan aset-aset miliknya, sehingga gugatan ini menjadi sia-sia (*Illusionir*) dan guna menjamin pemenuhan hak Penggugat untuk memperoleh ganti kerugian, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Tergugat sebagai berikut:

- Sebuah Rumah di Jalan Delima V/25 Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat;

12. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
13. Bahwa untuk menghindari iktikad buruk Tergugat agar tidak menunda-nunda pembayaran kerugian yang diajukan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar Menghukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
3. Menyatakan sah secara hukum Pemutusan Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan tertanggal 7 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat atas kerugian materiil sebesar Rp2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini dijatuhkan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap seluruh aset Tergugat sejumlah nilai kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat mengajukan eksepsi dan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan PT. Pan Siga sebagaimana jelas tercantum

Halaman 9 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai penerima kerja sesuai Surat Perintah Kerja Nomor 27/SPK– CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012;

2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berkompeten/ atau tidak/berwenang mengadili perkara ini, dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh karena alamat Perusahaan PT. Pan Siga di Jalan Alu-Alu Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 masuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) oleh karena kedudukan Tergugat Hadi Ferdiansyah tidak jelas apa kaitannya dengan PT. Pan Siga dan PT. Pan Siga sendiri sama sekali tidak diuraikan dalam gugatan padahal Surat Perintah Kerja jelas memberikan pekerjaan kepada PT. Pan Siga/Bapak Hadi Ferdiansyah;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian Konvensi di atas mohon dinilai sebagai bagian tak terpisahkan (satu kesatuan) dengan bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi PT. Maju Property atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukannya yakni tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 khusus Pasal 4 yang berbunyi:
“Pembayaran tahap pertama sebesar 25 % dari harga borongan atau sebesar Rp467.281.314,00 setelah SP3 di tandatangani kedua belah pihak, dan progress mencapai 30%”;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja membatalkan secara sepihak Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 untuk menghindari kewajibannya membayar kepada Penggugat Rekonvensi sesuai termin, padahal pekerjaan secara fisik sudah mencapai 30 %;

Halaman 10 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



5. Bahwa Tergugat Rekonvensi sengaja membuat perhitungan sendiri mengenai volume pekerjaan tanpa melibatkan Penggugat Rekonvensi atau opname pekerjaan secara riil dilapangan, sehingga dengan alasan pekerjaan tidak sesuai perjanjian maka kontrak kerja (SPK) harus dibatalkan, padahal kalau Tergugat Rekonvensi jujur dan membayar termin pertama kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pekerjaan pembangunan perubahan tersebut pasti selesai tepat waktu;
6. Bahwa dari rangkaian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti terdapat iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimana pada akhirnya memutuskan Surat Perintah Kerja (SPK) dan Perjanjian secara sepihak, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dengan sengaja menggelapkan barang-barang material Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melaporkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke polisi sesuai laporan polisi Nomor Pol: LP/76/I/2013/PMJ/Dit.Reskrimun tanggal 09 Januari 2013 dan sekarang masih dalam proses penyidikan;
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah memutus kontrak secara sepihak dan melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian materil dan immateril yang apabila diperinci adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil yakni berupa pembelian bahan material bangunan, gaji tukang dan lain-lain sebesar Rp 621.691.067 (Enam ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah);
 - b. Kerugian immateril yakni hilangnya kepercayaan dari kolega akibat pemutusan kontrak sepihak, jadi bahan pemikiran terus-menerus, mengganggu konsentrasi kerja, teguran dari bank karena hutang belum dibayar akibat tidak adanya pembayaran dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan lain-lain yang sulit dihitung namun untuk memudahkan perhitungan dalam perkara ini ditaksir sebesar Rp2.121.691.067,00 (dua



miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah);

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat meragukan iktikad baik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memenuhi secara sukarela isi putusan dalam gugatan Rekonvensi ini, sehingga putusan akan menjadi sia-sia adanya (*ilisioner*), maka oleh karena itu mohon kiranya diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di kota Depok atau dikenal setempat sebagai perumahan D'Mapple Residence;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon pula kiranya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan dalam rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi PT. Cipta Maju Property telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian materil sebesar Rp621.691.067,00 (enam ratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah), dan kerugian moril sebesar Rp2.121.691.067,00 (dua miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu enam puluh tujuh rupiah) tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.0000,00 (satu juta rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan aset milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/PDT.G/2013/PN.JKT.BAR. Nomor tanggal 30 Oktober 2013 adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
- Menyatakan sah pemutusan perjanjian pemborongan pembangunan perumahan, sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan tanggal 7 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat;
- Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp2.699.411.488,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 154/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 11 Juni 2014 adalah sebagai berikut:

Halaman 13 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar. tanggal 30 Oktober 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 190 K/PDT/2015 tanggal 28 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hadi Ferdiansyah tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 190 K/PDT/2015 tanggal 28 Mei 2015 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 6 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 190 K/Pdt/2015 jo. Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Maret 2017 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 April 2017;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori peninjauan kembali di Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- Bahwa alasan Peninjauan Kembali Putusan Kasasi Hakim Agung Nomor 190 K/PDT/2015, tanggal 28 Mei 2015 tersebut adalah karena menurut Pemohon Peninjauan Kembali putusan *a quo* memperlihatkan adanya kekhilafan yang nyata dari Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara dimaksud yakni:

Bahwa *Judex Juris* telah secara jelas dan nyata melakukan kekhilafan dan atau melakukan melakukan kekeliruan dalam memeriksa dan menjatuhkan putusan kasasi dengan register Nomor 190 K/PDT/2015, tanggal 28 Mei 2015;

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali semula Tergugat Asal digugat oleh PT. Cipta Maju Properti semula Penggugat Asal dengan alasan Tergugat Asal/Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Penggugat Asal mengajukan gugatan tersebut karena ditagih oleh Tergugat Asal/Pemohon Peninjauan Kembali sesuai dengan volume kerja yang telah dilaksanakan dengan baik oleh Tergugat Asal/Pemohon Peninjauan Kembali;

Termohon Peninjauan Kembali memiliki iktikad tidak baik yakni tidak mau membayar prestasi kerja yang telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sesuai Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 (Bukti T.1) dan Surat Perintah Kerja Nomor 27/SPK-CMP/III/12 tanggal 07 Maret 2012 (Bukti T.2). Berdasarkan Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan dan Surat Perintah Kerja tersebut yang telah dilaksanakan sesuai target sebesar 25 % seharusnya Penggugat Asal/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali membayar termin pertama kepada

Halaman 15 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Asal/Pembanding/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali Hadi Ferdiasnyah, namun apa yang terjadi Termohon Peninjauan Kembali dengan segala dalih berusaha menghindari dari kewajibannya;

Atas perlakuan Termohon Peninjauan Kembali tersebut, Pemohon Peninjauan Kembali melaporkan Termohon Peninjauan Kembali yakni Direktur PT. Cipta Maju Properti atas nama Adam Bafaqih ke Polres Metro Jakarta Selatan berdasarkan Laporan Polisi Nomor LP/76/I/2013/PMJ-Dit Reskrimum tanggal 09 Januari 2013, dan karena laporan tersebut sehingga PT.Cipta Maju Properti/Penggugat Asal/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan alasan wanprestasi atau ingkar janji. Dan karena gugatan itu pula sehingga pihak penyidik menunda pemeriksaan tersebut sampai gugatan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkraht van gewijsde*). Jadi kekhilafan atau kekeliruan Hakim Agung (*Judex Jurist*) dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* jelas nyata oleh karena membenarkan Putusan Pengadilan Negri Jakarta Barat perkara Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 30 Oktober 2013 yang jelas mengandung kekeliruan dan kekhilafan yang nyata;

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Asal jelas sangat dirugikan dengan putusan Mahkamah Agung dimaksud oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali yang telah melaksanakan prestasi kerja sesuai dengan Surat Perjanjian Pekerjaan Pembangunan Nomor 027/SPPP-CMP/III/2012 tanggal 07 Maret 2012 dan Surat Perintah Kerja Nomor 27/SPK-CMP/III/12 tanggal 07 Maret 2012, dimana modal Pemohon Peninjauan Kembali telah habis untuk membiayai Perumahan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Asal, justru tidak mendapat pembayaran sama sekali akibat kelicikan dan iktikad tidak baik dari Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Asal;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

1. Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali

Halaman 16 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan karena berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar sehingga alasan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Facti/Judex Juris* mengenai sah tidaknya pemutusan perjanjian pemborongan rumah oleh Termohon Peninjauan Kembali, perbedaan mana bukan termasuk kekhilafan/kekeliruan Hakim dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara;

2. Bahwa terbukti Pemohon Peninjauan Kembali tidak menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah milik Termohon Peninjauan Kembali sesuai dengan tahapan dan waktu yang disepakati dalam perjanjian sehingga pemutusan perjanjian pemborongan oleh Termohon Peninjauan Kembali telah sesuai dengan isi kesepakatan karena itu adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: HADI FERDIANSYAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **HADI FERDIANSYAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Hari Widya Pramono, S.H., M.H

Biaya-biaya,

1. RedaksiRp 5.000,00
2. Meterai Rp 6.000,00
3. Administrasi PK... Rp2.489.000,00
- Jumlah Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001

Halaman 18 dari 18 hal. Putusan Nomor 694 PK/Pdt/2017



Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)